

\*Z028DE7B7

DE\*



## Raadsvoorstel

Z/18/297304 INT/18/859680

|                                |                                                        |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Onderwerp                      | Ontwerpverklaring van geen bedenkingen Lentemorgen 122 |
| Zaaknummer                     | Z/18/297304                                            |
| Documentnummer                 | INT/18/859680                                          |
| Portefeuillehouder             | Hans Winters                                           |
| Portefeuille                   | Ruimtelijke ordening                                   |
| Behandelend ambtenaar/afdeling | Jailin van der Wijk/ONT                                |
| Telefoon                       | 595428                                                 |
| E-mail                         | j.vanderwijk@zevenaar.nl                               |

### 1. Samenvatting

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning in combinatie met de bestaande monumentale molenromp op het perceel Lentemorgen 122 te Zevenaar. De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Met toepassing van artikel 2.12 lid 3 sub a onder 3 Wabo (een projectomgevingsvergunning) kan medewerking worden verleend. Voordat de procedure kan worden gestart moet de raad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgeven.

### 2. Raadsvoorstel

Wij stellen u voor:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor het bouwen van een woning in combinatie met de bestaande monumentale molenromp op het perceel Lentemorgen 122 te Zevenaar.

### 3. Waarom naar de raad

In artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht is geregeld dat voor een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad nodig is

### 4. Doelstelling en beoogd resultaat

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning in combinatie met de bestaande monumentale molenromp op het perceel Lentemorgen 122 te Zevenaar.

### 5. Argumenten en alternatieven

#### Argumenten

#### 1.1 Een woonbestemming garandeert het herstel en behoud van het monument

De molenromp is aangewezen als gemeentelijk monument. De molenromp verkeert in een slechte bouwkundige staat. Gelet op de hoge restauratiekosten is gezocht naar een nieuwe functie. Door de molen met het omliggende perceel een woonbestemming te geven, wordt het herstel en behoud gegarandeerd.

#### 1.2 Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Woongebied Kom Zevenaar'. De bestaande molenromp is bestemd als 'bedrijf'. Op grond van de planregels is de molenromp bestemd voor creatieve activiteiten.

Het onbebouwde deel van het perceel is bestemd als 'groen'. Zowel het beoogde gebruik (wonen) als de nieuwbouw is in strijd met genoemde bestemmingen.

*1.3 Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening*

Met toepassing van artikel 2.12 lid 3 sub a onder 3 Wabo kan medewerking worden verleend. Voorwaarde is dat de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Aan deze voorwaarde is voldaan. In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de verschillende planologische en milieuaspecten en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is.

*1.4 De monumentencommissie en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit adviseren positief over het ontwerp*

Het oorspronkelijke plan kon nog niet op de volledige instemming van de monumentencommissie rekenen. De nieuwbouw werd door de commissie als te dominant ervaren ten opzichte van het monument. Door de initiatiefnemers is een aangepast plan gepresenteerd. In oktober 2017 hebben de mandaatleden vanuit de commissies gesproken met de initiatiefnemers om mogelijke oplossingsrichtingen te bespreken. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een plan waarmee de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de Monumentencommissie kunnen instemmen.

*1.5 Er is een door de raad afgegeven verklaring van geen bedenkingen nodig.*

In artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht is geregeld dat voor een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad nodig is. Dit houdt in dat het college de omgevingsvergunning pas kan verlenen als de raad zich heeft uitgesproken over de planologische aspecten. Op 21 februari 2018 heeft de raad een lijst met categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen vvgb is vereist. Het voorliggende bouwplan past niet binnen de aangewezen categorieën. Het gaat weliswaar om een woning binnen de bebouwde kom, maar omdat de woning is gesitueerd binnen de bestemming 'groen' is voor dit bouwplan een vvgb noodzakelijk.

*1.6 Als er geen zienswijzen worden ingediend kan de vergunning door ons college worden verleend*

De ontwerp-vvgb ligt samen met de ontwerp- omgevingsvergunning 6 weken ter inzage. Eenieder heeft de mogelijkheid om een zienswijze kenbaar te maken tegen deze besluiten. De omgevingsvergunning kan na afloop van de zienswijzentermijn worden verleend. Indien er wel zienswijzen worden ingediend, dan zal de raad eerst een besluit moeten nemen over de definitieve vvgb.

## **Alternatieven**

Nadat de aanvraag bij de gemeente was ingediend hebben initiatiefnemers contact gezocht met de directe burens (de bewoners van Esdoornstraat 11). Deze hebben bezwaren tegen het bouwplan. De bezwaren richten zich niet zozeer tegen de nieuwe functie van de molen, maar tegen het volume en de situering van de nieuwbouw. Zij vinden dat de nieuwbouw te hoog wordt en te dicht op hun perceel wordt gebouwd. Op ons initiatief is een overleg georganiseerd met initiatiefnemers en de burens. Doel van het gesprek was om de wensen en bezwaren van beide partijen in beeld te krijgen. Wellicht zou dit uiteindelijk leiden tot een aangepast ontwerp. Hoewel initiatiefnemers serieus onderzoek hebben gedaan naar de mogelijkheden om het ontwerp aan te passen, heeft dit niet tot geleid tot een oplossing. De aanpassingen zouden volgens hen leiden tot veel hogere bouwkosten en –belangrijker- een ontwerp waarmee zij zelf uiteindelijk niet gelukkig zijn. Wij hebben daarom moeten concluderen dat de wensen/eisen van beide partijen te ver uit elkaar liggen.

## **6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?**

De aanvraag wordt conform de wettelijke procedure afgehandeld. Er is geen noodzaak tot evaluatie.



## **7. Communicatie**

Aanvrager wordt schriftelijk geïnformeerd. Van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit wordt op de gebruikelijke wijze mededeling gedaan in de Zevenaar Post en de Staatscourant.

## **8. Kosten, baten en dekking**

Op grond van de gemeentelijke legesverordening worden leges in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van de aanvraag om omgevingsvergunning. Voor het overige heeft dit voorstel geen financiële consequenties.

## **9. Bijlagen**

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

| Volgorde | Documentnummer | Naam                                    |
|----------|----------------|-----------------------------------------|
| 1.       | INK/18/818192  | Tekeningen aanvraag omgevingsvergunning |
| 2.       | INK/18/851298  | Ruimtelijke onderbouwing                |
| 3.       | UIT/18/859279  | Ontwerpbesluit omgevingsvergunning      |

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris  
Michel Tromp

De burgemeester  
Ella Schadd-de Boer

# Raadsbesluit

|                       |                                                        |
|-----------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Onderwerp</b>      | Ontwerpverklaring van geen bedenkingen Lentemorgen 122 |
| <b>Zaaknummer</b>     | Z/18/297304                                            |
| <b>Documentnummer</b> | INT/18/859680                                          |

De raad van de gemeente Zevenaar;

gezien de ontvangen aanvraag om omgevingsvergunning met nummer HZ\_WABO-2018-0075 voor het realiseren van een woning in samenhang met de molenromp op het perceel Lentemorgen 122 te Zevenaar;

overwegende:

dat de aanvraag om omgevingsvergunning niet in overeenstemming is met de ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Woongebied Kom Zevenaar';

dat medewerking kan worden verleend na het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo;

dat burgemeester en wethouders voornemens zijn de omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan te verlenen;

dat burgemeester en wethouders de gevraagde omgevingsvergunning niet kunnen verlenen dan nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven;

dat de verklaring van geen bedenkingen alleen geweigerd kan worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.27, derde lid, van de Wabo juncto artikel 6.5, tweede lid, van het Besluit omgevingsrecht);

dat uit de bij deze aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening;

gelet op het bepaalde in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

besluit:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor het bouwen van een woning in combinatie met de bestaande monumentale molenromp op het perceel Lentemorgen 122 te Zevenaar.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op .

De griffier  
E.M. Geldorp

De burgemeester  
mevrouw mr. P. Schadd-de Boer